

**“KOMPLEKS TURISTIK (RESORT ME SUIA) PRINCE ADRIATIC RESORT, STRUKTURË E RE  
RESORT ME SUIA 1,2,3,4 DHE 5 KAT MBI TOKË DHE 1 KAT NËN TOKË,  
NË ZONËN E RANËS SË HEDHUN, MALI RENCIT, LEZHË;  
NË PRONË DHE ME INVESTITOR SHOQËRITË “PRINCE JUNIOR” & “PRINCE ADRIATIC RESORT”**



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

Leje Ndërtimi për objektin: “Kompleks Turistik (Resort me Suita) Prince Adriatic Resort, strukturë e re resort me suita 1,2,3,4 dhe 5 kat mbi tokë dhe 1 kat nën tokë, në zonën e Ranës së Hedhun, Mali i Rencit, Lezhë; në pronë dhe me investitor shoqërinë “Prince Junior” & “Prince Adriatic Resort” ”.

MIRATOHET

KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA



MINISTËR I LINJËS:  
MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

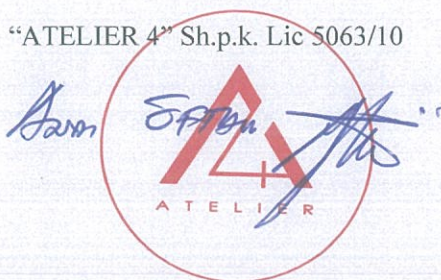
Znj. MIRELA KUMBARO FURXHI



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 39, Datë 26.12.2023

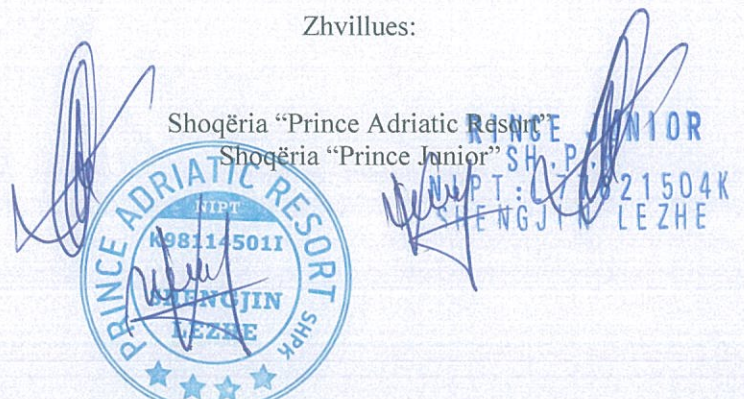
Projektues:

“ATELIER 4” Sh.p.k. Lic 5063/10



Zhvillues:

Shoqëria “Prince Adriatic Resort”  
Shoqëria “Prince Junior” SH.P.K.



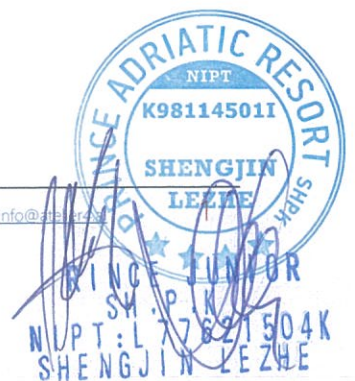
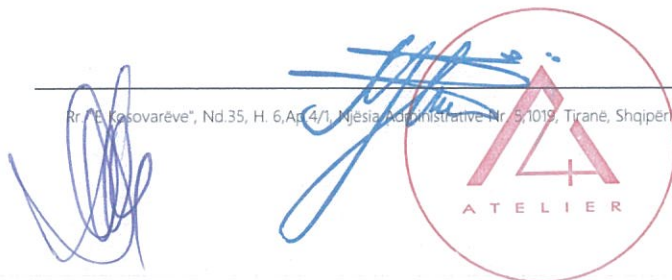


## TABELA E LËNDËS

TABELA E LËNDËS.....	1
LISTA E FIGURAVE.....	1
1 DISPOZITA TË PËRGJITHSHME.....	2
1.1 Baza Ligjore.....	2
1.2 Përshkrim i zonës së studiuar.....	2
2 Përputhshmëria me Planin e PËRGJITHSHËM VENDOR (PPV).....	4
3 Propozimi.....	4
4 Rregullat e zhvillimit të territorit.....	7
4.1 Funksonet dhe aktivitetet e propozuara.....	7
4.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave.....	7
4.3 Përcaktimet e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit.....	9
4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbra/ vendparkimet.....	10
5 Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës.....	13
5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjetet kryesore të infrastrukturave.....	13

## LISTA E FIGURAVE

Figura 1. Foto të gjendjes ekzistuese.....	3
Figura 2. Gen Plani dhe ndarja e nënzonave.....	6
Figura 3. Vizualizim i trajtimit të fasadës.....	8
Figura 4. Vizualizim i hapësirës së pishinës.....	11
Figura 5. Vizualizim i hapësirave të lira brënda kompleksit.....	12
Figura 6 Prona në studim dhe rrjeti rrugor.....	13





## 1 DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

### 1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: "KOMPLEKS TURISTIK (RESORT ME SUITA) PRINCE ADRIATIC RESORT, STRUKTURË E RE RESORT ME SUITA 1,2,3,4 DHE 5 KAT MBI TOKË DHE 1 KAT NËN TOKË NË ZONËN E RANËS SË HEDHUN, MALI RENCIT, LEZHË; NË PRONË DHE ME INVESTITOR SHOQËRITË "PRINCE JUNIOR" & "PRINCE ADRIATIC RESORT", bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014, "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", I ndryshuar neni 7 dhe neni 28.
- Vendimin Nr. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave "Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit", I ndryshuar
- Vendimin Nr. 6, datë 16.10.2017 "Për miratimin e Planit të PËrgjithshëm Vendor, Bashkia Lezhë".

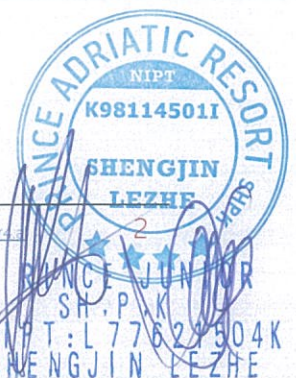
### 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Parcela që do të zhvillohet, pjesë e Njesisë Strukturore SHGJ-UB-156, pozicionohet në rrugën "Riviera", pranë zonës "Rana e Hedhun", Shëngjin. Zona bregdetare e Ranës së Hedhun është një zonë shumë pak e prekur nga ndërtimet. Urbanizimi në zonën është i 10 vjeçarit të fundit. Rana e Hedhun është një zonë natyrore me pisha të shumta si dhe e kufizuar nga mali i Rencit me një reliev shumë dinamik.

Zona ku ndodhet prona ofron një peizazh kompleks, peizazhe karstike malore dhe shpat të pjerrët.

Hapësira pranë bregdetit karakterizohet nga plazh i gjerë me rërë të bollshme dhe pisha. Aktualisht kjo hapësirë është e mobiluar nga struktura druri të përkohshme që përdoren për bar/restorant kryesisht gjatë sezonit të verës. Në zonën buzë detit është 1 parkim me akses të drejtpërdrejtë nga rruga Riviera. Aksesi në rërë bëhet drejtpërdrejtë nga kuota e parkimit.

Në këtë zonë gjendet edhe Hotel Princ Adriatik Resort, i cili do të ketë lidhje në strukturë me projektin në zhvillim.





**ATELIER 4**  
ARCHITECTURE • ENGINEERING • CONSULTING

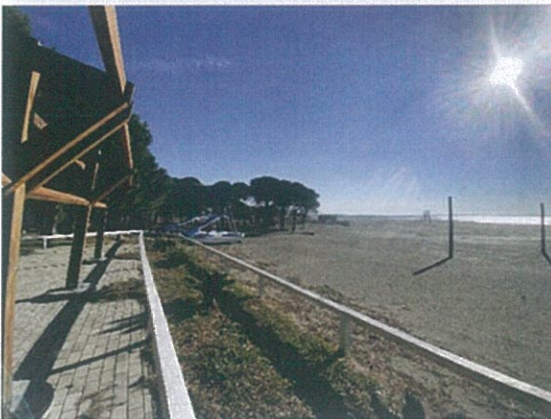
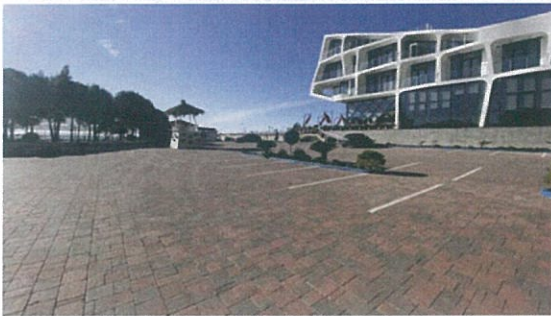


Figura 1. Foto të gjendjes ekzistuese



Rr. "E Kosovarëve", Nr.35, H. 6/Sp.4/1, Njësia Administrative Nr. 5,1019, Tiranë, Shqipëri - Tel. +3554 2222804 / 2430195, e-mail: [info@atelier4.com](mailto:info@atelier4.com)





## 2 PËRPUTHSHMËRIA ME PLANIN E PËRGJITHSHËM VENDOR (PPV)

Kjo rregullore përcakton kushtet dhe mënyrën e zhvillimit të njësisë strukturore SHGJ-UB-156, në zbatim të parashikimeve të Planit të Përgjithshëm Vendor (PPV) të bashkisë Lezhë, e cila e ka përcaktuar njësinë për zhvillim nepërmjet Lejes së Zhvillimit dhe Lejes së Ndërtimit.

Kategoria e propozuar e përdorimit të tokës në këtë njësi është S.Shërbime dhe të gjithë parametrat e zhvillimit specifikohen në LZH/LN.

*Kufizimet Ligjore:* Njësia strukturore ndodhet në fashën e brezit bregdetar miratuar nga KKT. Bashkia ose zhvilluesi, në çdo rast zhvillimi në territor do t'i drejtohen në mënyrë zyrtare Këshillit Kombëtar të Territorit jo vetëm për shkak të vendndodhjes së njësisë, por edhe për shkak të llojit të strukturës që do të zhvillohet në territor (VKM Nr. 408/2015, neni 19). Pra, autoriteti përgjegjës për lëshimin e lejeve të zhvillimit/ndërtimit në këtë njësi strukturore është KKT; Respektohen përcaktimet e VKM Nr.153, datë 07.04.2000 "Për miratimin e Rregullores në zbatim të Kodit Rrugor të Republikës së Shqipërisë", e ndryshuar".

## 3 PROPOZIMI

Prona ndodhet në bregdetin e zonës së Ranës së Hedhun, Shëngjin, lehtësisht e aksesueshme nga rruga "Riviera" në anën veriore. Kemi të bëjmë me një pronë ku nuk ka objekte ekzistuese. Sipërfaqja e pronës është 20035 m<sup>2</sup>.

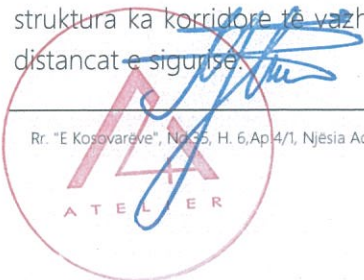
Zhvillimi i strukturave të kompleksit bëhet në një organizim me 3 nënzona. Struktura A- hoteleri, Struktura B – parkim me strehë dhe Struktura C – beach bar.

**Struktura A** është 1, 2, 3, 4 dhe 5 katëshe me ambiente akomoduese dhe shërbime (dyqane, bar-restorante, salla polivalente dhe pishinë), dhe 1 kat nëntokë (SPA, parkim, magazinë/depo, ambientet teknik i pishinës).

Kuota ±0.00 e strukturës A është menduar të ketë lidhje direkte në të njëjtën kuotë me objektin ekzistues (Hotel Prince Adriatik), për lëvizshmëri sa më të lehtë.

Kuota e katit të parë teknik është e njëjtë në të gjithë strukturën pasi kati funksionon më mirë për administrimin dhe mirëmbajtjen. Ruajtja e të njëjtës kuotë bën që kati përdhe (kati 0) të ketë lartësi 5.10m dhe 6.10m.

Në strukturën A ofrohet shërbim akomodim me 137 Suita. Komunikimi në vertikalisht bëhet nepërmjet 2 blloqeve shkallë/ashensor të mbrojtura nga zjarri me kafaz Beton Arme. E gjithë struktura ka koridore të vazhdueshme që për efekt të mbrojtjes nga zjarr kanë dyer antizjarr në distancat e sigurisë.





**ATELIER 4**  
ARCHITECTURE • ENGINEERING • CONSULTING

Recepsioni kryesor i kompleksit ndodhet në objektin ekzistues "Prince Adriatic Resort" ndërsa në strukturën e re pranë korpuseve ashensorë-shkallë ka 2 recepsione sekondare. Aksesit në këto recepsione bëhet nga 2 hyrje kryesore në pjesën përfundimtare dhe hyrjet sekondare në lindje e veri.

Tarraca është menduar të mbulohet me një strukturë pergolatë me lartësi 3.00 m, për të krijuar një ambient të këndshëm dhe të shfrytëzueshëm për aktivitete të ndryshme në funksion të hotelit. Struktura e pergolatës parashikohet druri.

Shërbimet në katin perdhe aksesohen nga hyrja kryesore me disa këmbë shkallë. Bar restoranti është i aksesueshëm si nga ambientet e jashtë dhe nga brenda strukturës.

SPA e vendosur nën tokë aksesohet nga ambientet e jashtë ose nga nëntoka. Kjo pikë aksesit shërben dhe si dalje sekondare emergjence e parkimit.

Parkimi nëntokë aksesohet nga 2 panduse të vendosura në hyrjen e kompleksit në pjesën veriore.

**Struktura B** është parkim me mbulesë me panele diellore si dhe me 1 kat nëntokë. Ky parkim akomodon dhe autobuzet turistike.

**Struktura C** shërben si beach bar- strukturë e përhershme 1 kat. Është një strukturë e cila shtrihet buzë detit dhe shërben si beach bar. Lidhet me një urë me Prince Adriatic Resort. Kati nëntokë shërben si magazinim për mobilimin e plazhit.

Në ndarjen në nënzona janë marrë në konsideratë dhe fazat e ndërtimit dhe mundësia që çdo gjë të jetë funksionale ndërkohë që një nënzona kufitare ndërtohet.

Forma e objektit, distancat, lartësitë dhe funksionet janë përcaktuar nga Leja e ndërtimit.



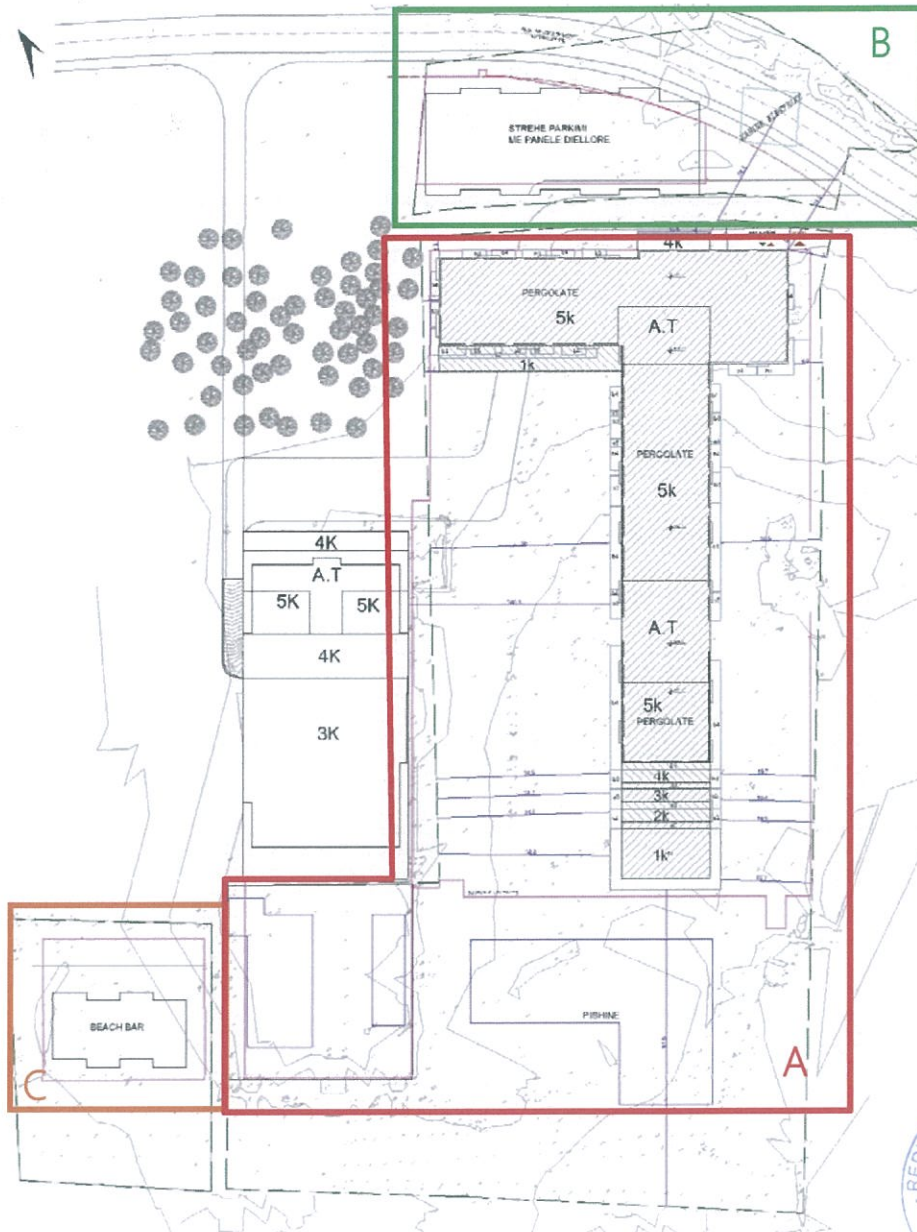


Figura 2. Gen Plani dhe ndarja e nënzonave



SH. P. J. SH. P. J.  
NIPT: L 78211504K  
SHENGJIN LEZHE



## 4 RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

### 4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Pozicionimi i parcelës në vijën e parë përbën një avantazh shumë të madh në zhvillimin e pronës si strukturë hoteliere.

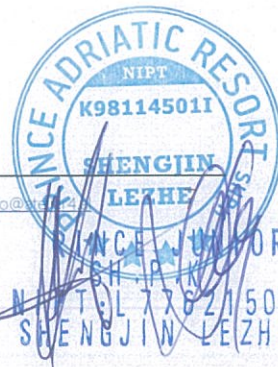
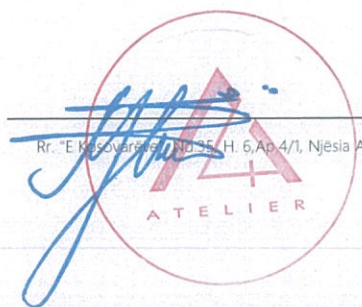
Ndërtesat e propozuara janë të aksesueshme nga personat me aftësi të kufizuara dhe përfshijnë një sërë shërbimesh si:

- Ambiente akomodimi, hotel me suita
- Restorant duke krijuar mundësinë e menuve të ndryshme nga gatimet e detit te gatimet tradicionale
- Bar kafe alternohet në mjedisin e jashtëm, në zonën e pishinës dhe gjelbërimit përrreth.
- 2 salla polifunkionale, të cilat janë në funksion të turizmit të biznesit.
- SPA duke përfshirë shërbime si: pishinë dimërore, masazh, sauna, hidromasazh, palestër, etj.
- Tarraca për akomodimin e eventeve të ndryshme

### 4.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave

Gjuha e arkitekturës së përdorur është një ndërthurje midis lojës së ballkoneve tip që krijojnë një dinamikë në fasadë. Tarracat dhe ballonet e gjata të gjelbëruara krijojnë një shkallëzim dhe një përqaftim midis arkitekturës dhe natyrës. Në strukturë është zgjedhur të ketë një mbizotërim të llozhave, ballkoneve dhe vetratave masive për të maksimizuar ndriçimin natyral. Loja në fasadë e spostimit të kateve krijon tarracime të gjelbëruara. Përdorimi i hijezuesve korten i ndërthurrur me gjelbërim në vazo në ballkone e llozha e ngroh objektin duke e minimizuar me gjelbërimin e Malit të Rencit.

Trajtimi i fasadave do të synojë efikasitet të lartë termike dhe materiale që i rezistojnë agentëve atmosferikë dhe kohës. Në të gjitha strukturat është synuar përdorimi i formave dhe materialeve të njëjta, me variacione që identifikojnë dhe personalizojnë secilën strukturë. Parmakët janë metalik, xhami, druri apo kombinimi i tyre. Fasadat e xhamit do të jenë me strukturë termike dhe xham dysh apo tresh (në varësi të ekspozimit). Në fasadat e xhamit do të ketë kanate të hapshme. Qëllimi është që në momente të caktuara e gjithë fasada të jetë e hapshme duke e shkrirë ambientin e brendshëm me natyrën përrreth.

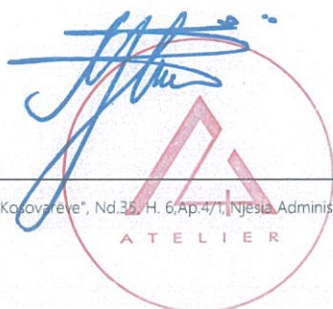




**ATELIER 4**  
ARCHITECTURE • ENGINEERING • CONSULTING



Figura 3. Vizualizim i trajtimit të fasadës





### 4.3 Përcaktimet e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

#### TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	20 035.00 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	2 953.00 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë:	14 076.00 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe ndërtimi beach bar:	316.00 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe ndërtimi nën tokë:	11 477.00 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme ndërtimi:	25 869.00 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe strehe parkimi me panele diellore:	957.90 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe pishina:	1 450.00 m <sup>2</sup>
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	16.3 %
Intensiteti i ndërtimit:	0.71
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapësira publike:	2.5 %
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	19.80 m
Numri i kateve mbi tokë:	1, 2, 3, 4, 5 kate
Numri i kateve nën tokë:	1 kat

#### Distancat:

##### *Distancat nga objekti ekzistues:*

VERI-PERËNDIM: 40.10 m nga objekti 6 kat

##### *Distancat nga kufiri i pronës:*

VERI-LINDJE: 2.30 m nga kufiri i pronës për volumin 4 kat  
4.10 m, 4.30 m dhe 5.50 m nga kufiri i pronës për volumin 5 kat

VERI -PERËNDIM: 2.70 m dhe 34.40 m nga kufiri i pronës për volumin 1 kat

34.60 m nga kufiri i pronës për volumin 2 kat

34.70 m nga kufiri i pronës për volumin 3 kat

34.90 m nga kufiri i pronës për volumin 4 kat

3.10 m dhe 36.10 m nga kufiri i pronës për volumin 5 kat





JUG-LINDJE:	19.20 m nga kufiri i pronës për volumnin 1 kat
	19.50 m nga kufiri i pronës për volumnin 2 kat
	19.60 m nga kufiri i pronës për volumnin 3 kat
	19.70 m nga kufiri i pronës për volumnin 4 kat
	6.30 m dhe 20.90 m nga kufiri i pronës për volumnin 5 kat
JUG-PERËNDIM:	61.50 m nga kufiri i pronës për volumnin 1 kat
<i>Distancat nga aksi i rrugës:</i>	21.20 m nga volumni 5 kat

#### 4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbra/ vendparkimet

Kompleksi hotelier shtrihet përgjatë bregut të detit. Në zonë gjendet bimësia e dunave ranore deri te pylli i shkurreve bregdetare.

Qëllimi i peizazhit të projektuar vijon në të njëjtën frymë me vizionin e zhvillimit të strukturave: Ofrimi i një game funksionesh dhe hapësirash në harmoni me mjedisin që rrisin sezonin turistik dhe krijojnë eksperiencë dhe përjetime unike!

Sikurse dhe në trajtimin e objekteve dhe në peisazh janë menduar elementë unifikues në shtrime, lloj vegjetacioni, mobilim urban etj.

Në vendosjen e objekteve në territor është bërë kujdes që të çenohet sa më pak vegjetacioni ekzistues, por gjithashtu është marrë në konsideratë mbjellja e bimësisë të re për të integruar sa më mirë objektet në natyrë.

#### *Peizazhi natyror*

Hapësirat e gjelbra në zonë janë një element jashtëzakonisht i fortë në aspektin peisazhistik dhe të komoditetit. Terreni është pothuajse natyror, me një vegjetacion të zhvilluar dhe me larmi biologjike të konsiderueshme. Kjo karakteristikë e zonës do të ruhet, pasi është elementi më i fortë në territor, i cili i jep edhe karakterin dhe potencialin turistik kësaj hapësire. Në zonën e projektit do të kemi densifikim të gjelbërimit. Për shtimin e sipërfaqeve të gjelbra në zonë do të përdoren bimë autoktone, si dhe do kemi zëvendësimin e pishës së egër, e cila rezulton e dëmtuar, me pishën e butë.





**ATELIER 4**  
ARCHITECTURE • ENGINEERING • CONSULTING

### Peizazhi i ndërtuar

Për të rritur përdorimin e terreneve të hapura në territor janë parashikuar aktivitete rekreative dhe sportive.

Pishina është një element kryesor kur bëhet fjalë për resorte buzë detit. Në strukturë janë parashikuar 3 pishina, të vendosura në pjesën ballore me pamje nga deti.

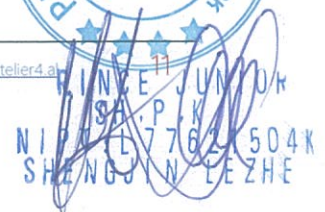
Sistemimet janë bërë në mënyrë të tillë që të mos ketë shumë ndryshim nga relievi i terrenit dhe është ruajtur sa më shumë natyra ku është bërë ndërhyrja. Pothuajse në të gjithë projektin janë përdorur të njëjta lloje pllakash dhe mënyra e shtrimit. Gjelbërimi është ruajtur ai i zonës duke mbjellur edhe pëme të tjera sipas projektit.



Figura 4. Vizualizim i hapësirës së pishinës

### Lëvizshmëria

Lëvizshmëria në zonën e bregdetit është më e qetë dhe e lehtë, pasi nuk ka ndryshime të mëdha në kuotat e terrenit. Nga objekti drejt bregdetit lëvizshmëria vjen duke u ulur në nivelin e rërës dhe detit. Janë krijuar disa platforma druri me shkallë duke imituar edhe tarracimet e objektit. Mbajtja e kuotës  $\pm 0.00$  të katit përdhe të strukturës A me objektin ekzistues, krijon mundësinë e një lëvizshmërie të rrjedhshme në kompleks.





**ATELIER 4**  
ARCHITECTURE • ENGINEERING • CONSULTING



Figura 5. Vizualizim i hapësirave të lira brënda kompleksit

### Vendparkimi

Parkimi i automjeteve është parashikuar të jetë nëntokësor, kjo si arsye për të krijuar sa më shumë hapësira të gjelbra dhe rekreative si dhe për të minimizuar zhurmat. Parkimi nëntokësor është menduar të plotësojë nevojat maksimale të strukturës si dhe do të ketë dy rampa të ndara për hyrjen dhe daljen.





## 5 RREGULLAT E RRJETEVE TË INFRASTRUKTURËS

### 5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjetet kryesore të infrastrukturave

Aksesi në zonë do të bëhet sipas akseve ekzistuese të rrugës Riviera, e cila do të rikonstruohet, me parametrat e duhur gjeometrik dhe të sigurisë, sipas orientimeve të kufirit të njësisë në PPV, duke respektuar profilet dhe vijat e ndërtimit. Rrjeti i brendshëm përbehet nga rrugë urbane me dy korsi me gjërësi 2x3m dhe trotuare të gjera (variabël 2-4). Lidhjet e shkurtra ndërmjet objekteve do të jenë rruge pedonale, ura lidhëse si dhe me pasazhe që përshkojnë objektet.

Me qëllim uljen dhe mundësisht eliminimin e shkarkimeve të dëmshme në mjedis, infrastruktura e shkarkimit të mbetjeve (KUB, KUZ, oxhakët industrial, koshat e mbetjeve urbane dhe industrial, etj.) janë realizuar në përputhje me legjislacionin sectorial në fuqi për mbrojtjen e mjedisit.

Në pjesën veriore të pronës në katin nëntokë do të akomodohen strukturat mbështetëse të trajtimit të ujërave të ndotur dhe ambientet teknike elektrike.

Lidhja me rrjetet publike do të bëhet në rrugën riviera sipas rekomandimeve të ndërmarrjeve të shërbimeve.



Figura 6 Prona në studim dhe rrjeti rrugor

